

مختصر في زكاة العقار

٥٠
مسألة
في زكاة
العقار



محرم صالح المنجد



مختصر في زكاة العقار

مجلد صالح المنجد

ح) مجموعة زاد للنشر، ١٤٣٧هـ

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

المنجد، محمد صالح

مختصر في زكاة العقار. / محمد صالح المنجد. - الرياض، ١٤٣٧هـ

٤٠ ص، ٢١×١٤ سم

ردمك: ٩٧٨-٦٠٣-٨٠٤٧-٧٧-٤

١. زكاة العقار أ. العنوان

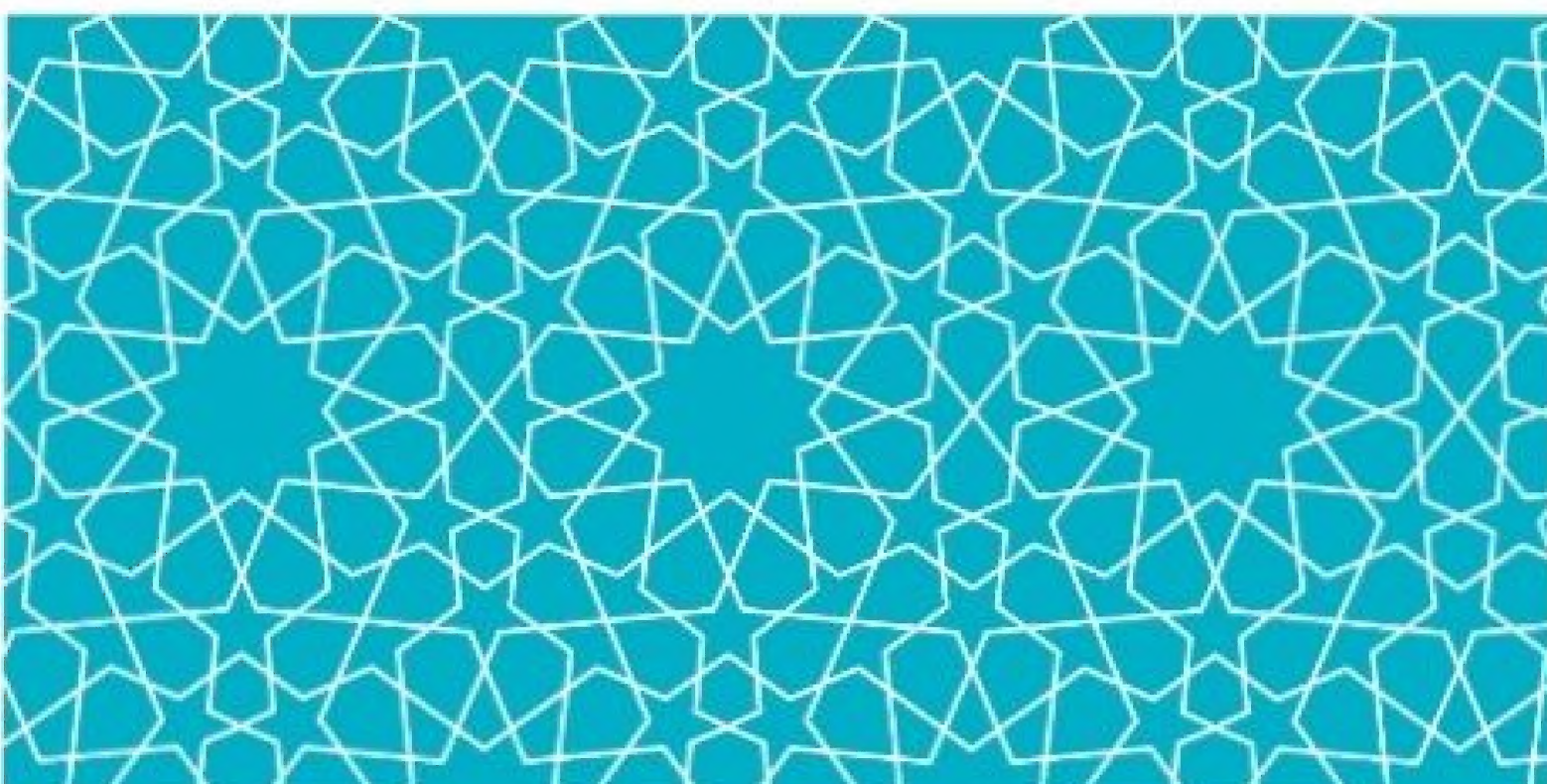
ديوي: ٢٥٢، ٤٦ ١٤٣٧/١٠٢٠

رقم الإيداع: ١٤٣٧/١٠٢٠

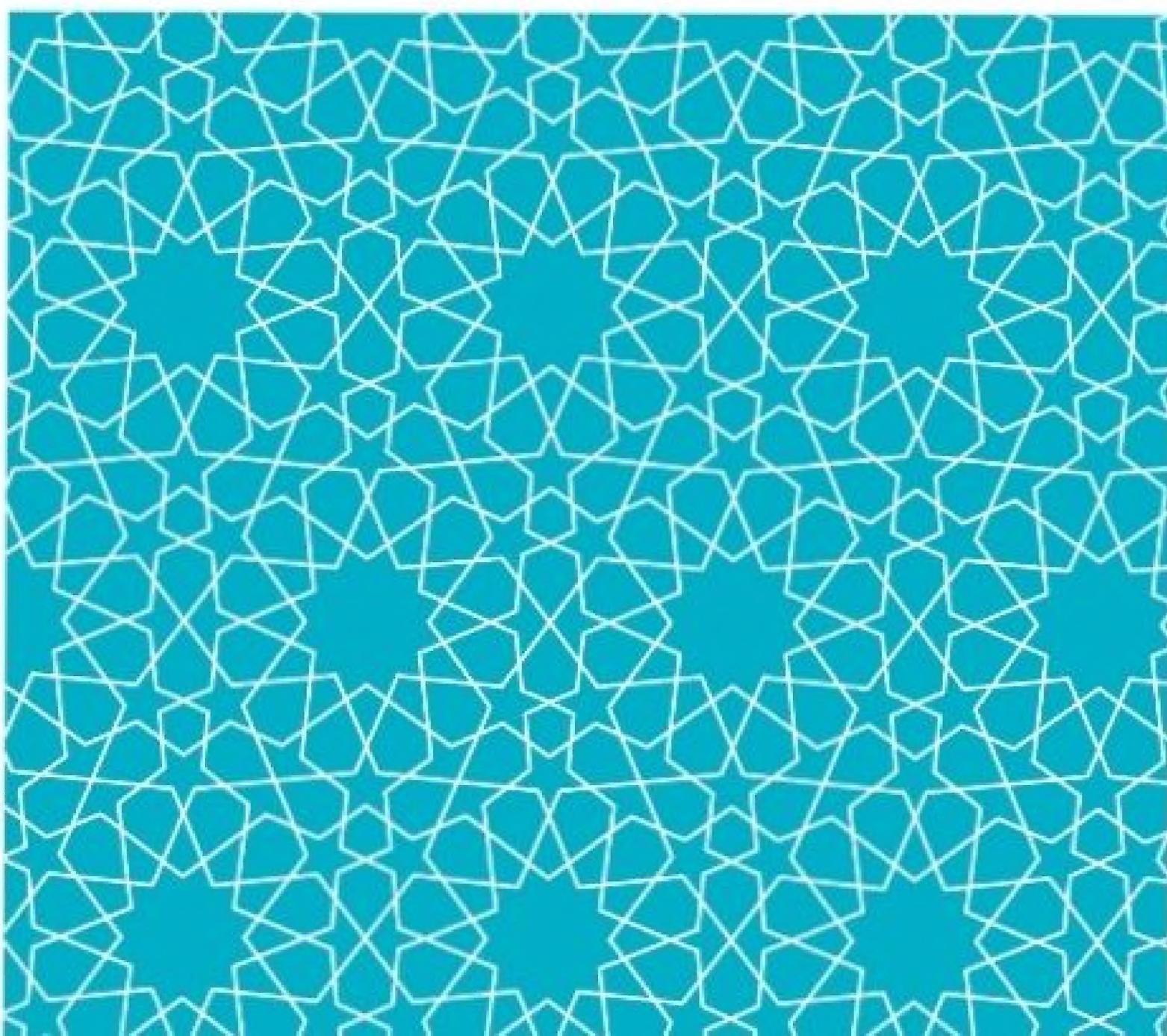
ردمك: ٩٧٨-٦٠٣-٨٠٤٧-٧٧-٤

الطبعة الأولى

١٤٣٧هـ / ٢٠١٦م



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





المقدمة:

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

أما بعد:

فهذه مختصر لطيف في بيان أحكام زكاة العقار، تحررت فيه الإيجاز والاختصار، وانتقاء جل المسائل التي يحتاجها الناس في هذا الباب، وتم استخلاصها من كلام العلماء المحققين، من المذاهب الفقهية المختلفة، مع الاعتماد على قرارات المجامع الفقهية، والهيئات الشرعية المعتمدة، التي لها عناية بالزكاة، واختيارات مشايخنا الكبار. نسأل الله أن ينفع بها.



١ يُراد بالعقار: ما يملكه الإنسان من الأراضي، والمنشآت التي عليها، من: البيوت، والقصور، والمنازل، والسفن، والدكاكين، ومحطات الوقود، والاستراحات، ونحوها.

٢ القاعدة العامة في هذا الباب: أن العقار ليس من الأموال الزكوية؛ ولذلك لا تجب الزكاة فيه إلا إذا كان للتجارة.

العقار العُمرُ المُرَقَّتُ : لا زكاة فيه، ومنه:

٣

الأراضي المدة للاستعمال الشخصي ولو اتسعت مساحتها، والأراضي التي تملك لأصول ثابتة تشغيلية، والعقارات التي تملك بقصد التاجير.

وسواء أكانت نية القنية موجودة عند الشراء، أو طرأت بعد ذلك.



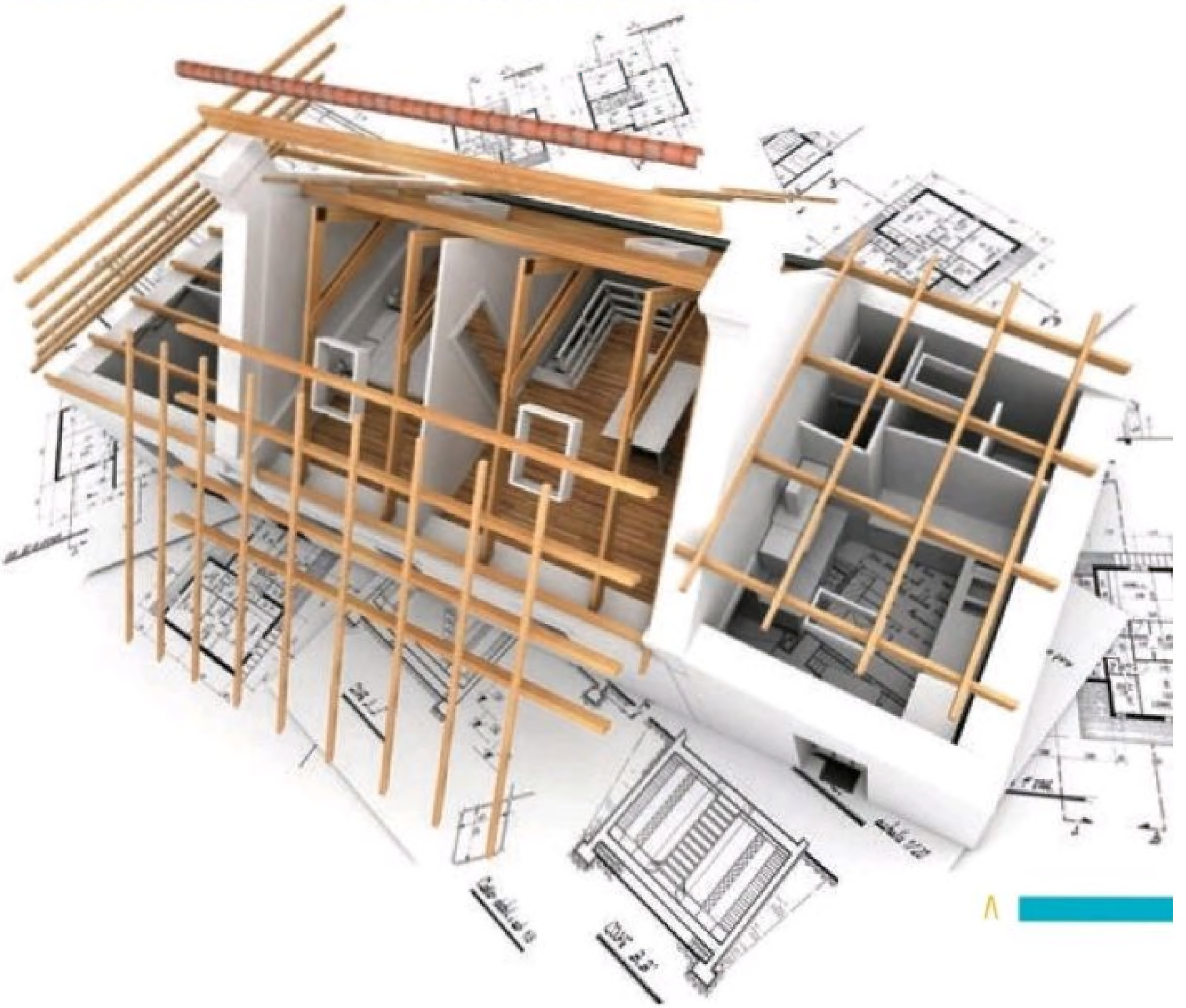
من المهم التفريق بين «نية البيع» و«نية التجارة»، فنية البيع أعم من نية التجارة

٤



فبيع السلع يكون لقاصد كثيرة، كالنخلص من السلعة، أو عدم الرغبة فيها أحياناً، أو وجود ضائقة مالية، أو الحاجة للنقد، أو غير ذلك.

والعبر في وجوب الزكاة: هو وجود نية التجارة، لا مجرد نية البيع، ولا يعد البيع تجارة، حتى يقصد به الربح.





٥ العقار الذي يملكه الإنسان بنية التجارة؛
تجب فيه الزكاة عند عامة العلماء.

٦ نية التجارة شرط لوجوب الزكاة في
العقار، ومعناها:
أن ينوي بتملك الأرض الربح فيها.



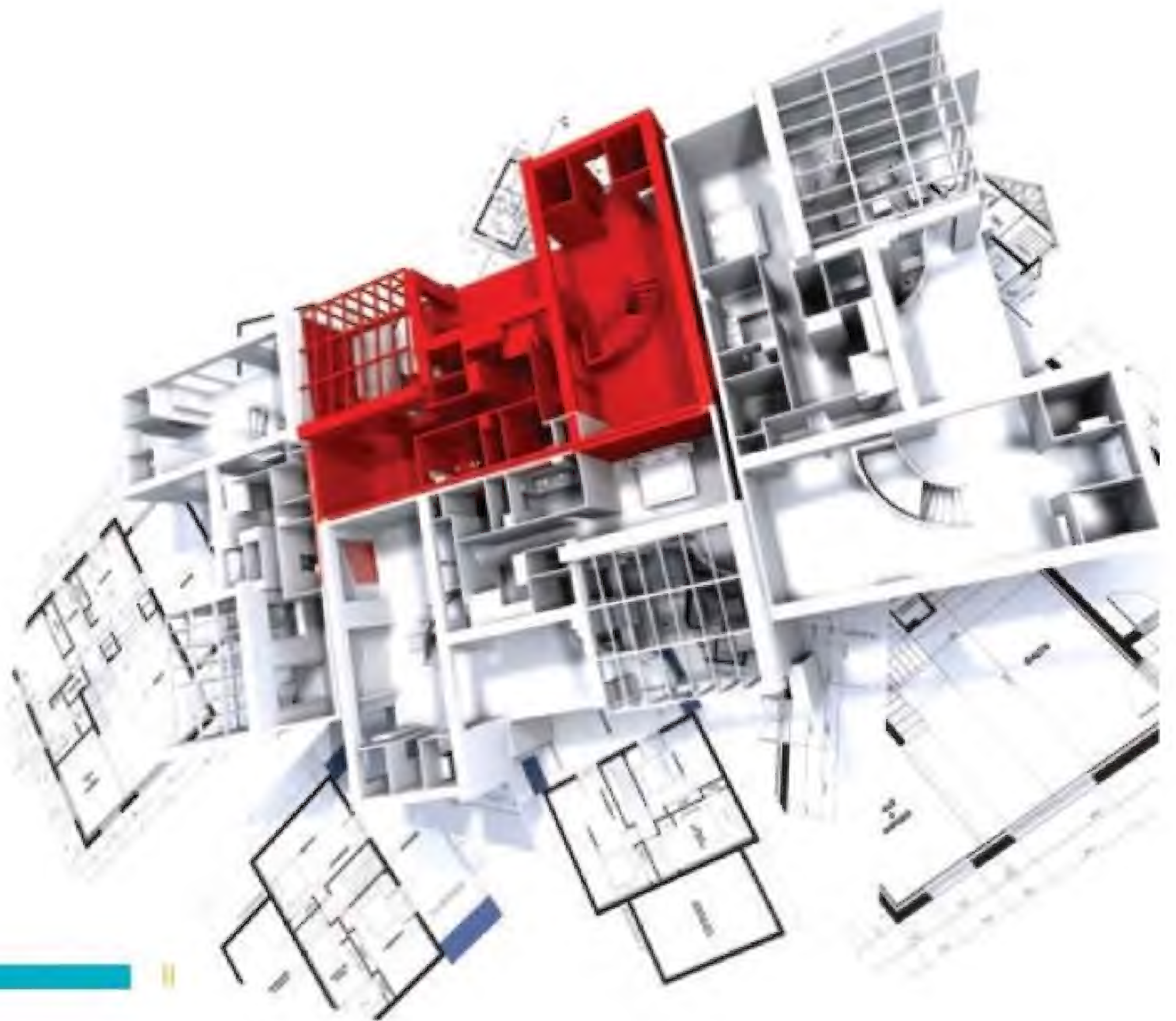
٧ لا يشترط في العقار المعد للتجارة
عرضه، أو الإعلان عنه، لوجوب
الزكاة فيه.

٨ تجب الزكاة في العقار المعد
للتجارة، ولو استراه بالتقسيط، أو
استدان لشرائه.

نَجِبُ الزَّكَاةَ فِي كُلِّ مَا مَلَكَ مِنَ الْأَرْضِ،

٩

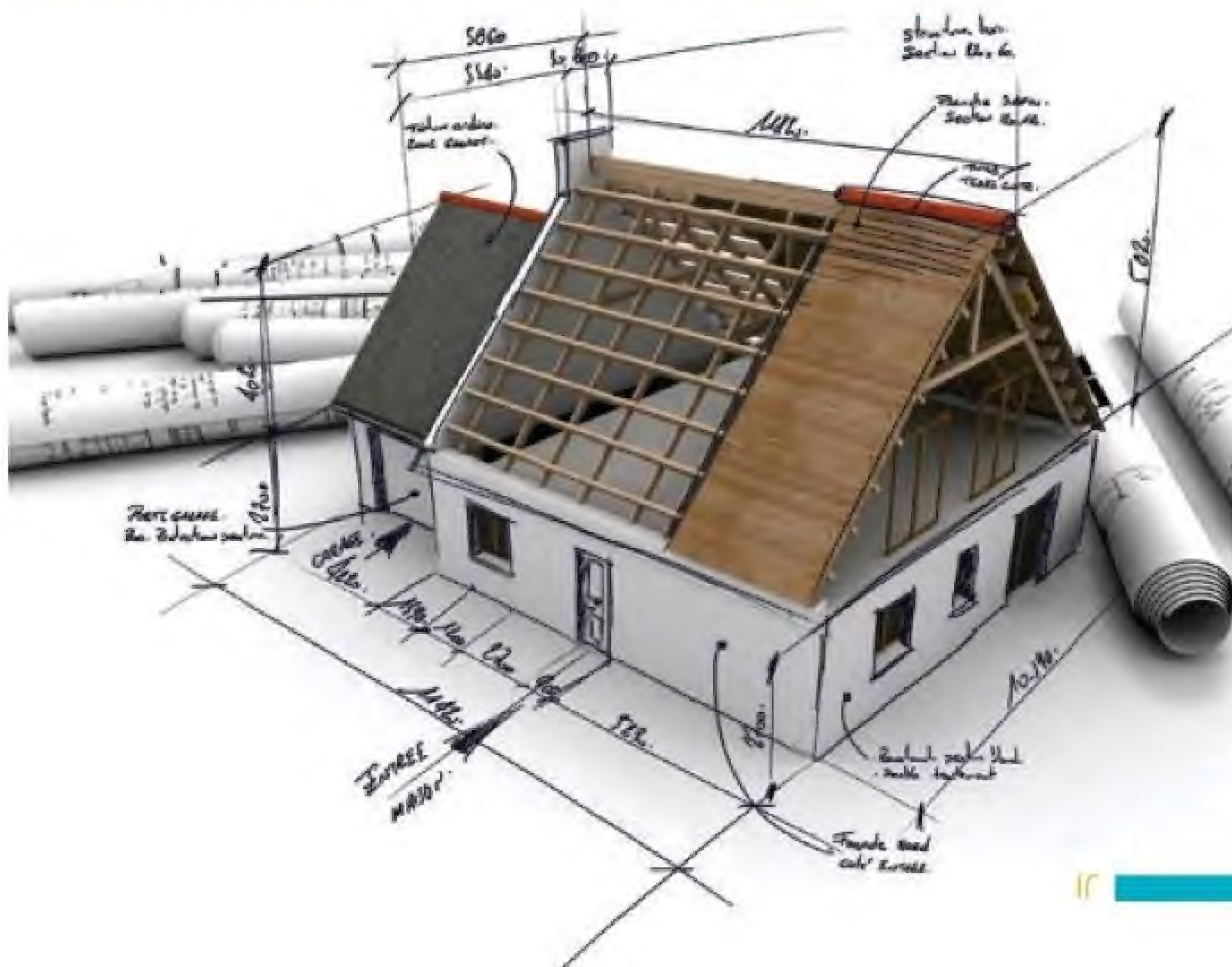
وَلَوْ كَانَتْ عَنْ طَرِيقِ الْبَرِّ، أَوْ الرِّصِيَّةِ، أَوْ الرِّبَا،
وَالنَّعْجِ، إِذَا نَوَى بِهَا التَّجَارَةَ، وَعَلَيْهِ: فَلَا يَثْبُتُ
اِسْتِثْنَاءُ مَلَكَ الْأَرْضَ بِفِعْلِهِ، أَوْ بِمَعَاوَضَةٍ، بِإِجَابِ
الزَّكَاةِ، فِي أَرْجَعِ أَقْوَالِ الْفُقَهَاءِ.



إذا حملك العقار للفنية والسكنى، ثم
نرى به التجارة بعد ذلك،

ففي وهرب الزكاة فيه خلاف، بناءً على الخلاف
في نية التجارة، هل بشرط أن تكون مقارئة
للمالك، أم لا؟

والذي اختاره كثير من العلماء المعاصرين - كالشيخ
ابن باز، وابن عثيمين، وبكر أبو زيد، وعليه
فتوى اللجنة الدائمة - : أنها نصير للتجارة، ولو
لم ينزل ذلك عند التملك.





١١ إذا تملك العقار بنية التجارة، ثم غيّر نيتَه ونواه للقبضة والاستعمال أثناء الحول؛ فلا زكاة فيه؛ لأنه يشترط انتصاب نية التجارة حتى نهاية الحول.

١٢ إذا تملك العقار ولم يجزم بقصد التجارة، أو لم تكن له نية محددة، أو كانت له نية غامضة؛ فلا زكاة فيه.



العقار الذي يملكه الإنسان
 بقصد الاستغلال والاستثمار،
 أي: لتأجيره، والاستفادة من ريعه وفوائده:
 حكمه حكم زكاة المستغلات.
 ومن ذلك: المستودعات، والشقق الفردية،
 والفنادق، والعمائر التي فيها شقق سكنية،
 فكل هذه العقارات إذا أعدت للتأجير: لا
 زكاة فيها عند عامة العلماء، فلا يلزمه تقويم
 هذا العقار كل سنة، وإخراج زكاته.

الفلة والأجرة المأخوذة من تأجير هذه العقارات:

١٤

تجب فيها الزكاة إذا حال عليها حول هجري
كامل، ويبدأ الحول من حين العقد، سواء
قبض الأجرة مقدمًا في أول السنة، أو مؤخرًا
في آخر السنة.



إذا باع العقار بعد التقبيل، ليستري عقاراً
أفضل منه:

10

فلا زكاة فيه؛ لأن بيعه لفرض غير التجارة،
لكن لو حال الحول على الثمن قبل انقائه؛
وهبت الزكاة فيه.





II العقار المؤجر المعد للتجارة: تجب الزكاة
في عينه من تاريخ نية البيع، وفي غلته من
تاريخ عقد الإيجار.

IV الأرض المعدّة للزراعة: لا زكاة
فيها، وتجب الزكاة في الخارج منها، من
الحبوب والتمار، يوم الحصاد والجذائر، إذا بلغ
نصاباً.



١٨ إذا اشترى أرضاً للتجارة، وزرعها؛

ربما يبيعها، فأثم النفل، ونبت الزرع،
فإنه يزكي الثمرة والمحب زكاة الفس، وبزكي
الأرض زكاة القيمة؛ لأنهما حقان اختلف
سبب وجوبهما، فلا يسقط أحدهما بالآخر.

١٩ إذا تملك العقار للقنية مع التجارة،

أو للتجارة مع القنية؛

فالعبرة بأصل التملك.

٢٠
ان كان اصل شرائه العقار للمقنية
والانتفاع الشخصي، ونوى -تبعاً- انه
ان يهد فيه ربحاً باعه:
فلا زكاة عليه؛ لان نية المقنية هي الاصل.



٢١

وان كان اصل شرائه العقار للمتاجرة
والشريع، واستعمله وانتفع به ربهما يتم بيعه:

فتجب فيه الزكاة كل سنة حتى يتم بيعه؛ لأن
نية التجارة هي الأصل.





٢٢ إذا كانت كل النيتين أساسيتين
ومقصودتين (التجارة، والقنية)،
وليست إحداهما تبعا للأخرى:
كمن قصد الاستعمال والانتفاع لمدة محددة
قبل البيع؛ فتجب فيها زكاة العروض؛ لأن
نية الاستعمال أولا لا تنافي كونها مرصدة
للتجارة.



٢٣ إذا كان العقار لا يزال في مرحلة البناء والإنتاء - وهو للتجارة -

فمنجب فيه الزكاة، سواء كان معروضاً للبيع، أو لن يتم بيعه إلا بعد الانتهاء من بنائه، ويتركبه بحسب قيمته على حالته الراهنة وقت وصول الزكاة.

٢٤ العقارات الرهونة: منجب فيها الزكاة، إذا كانت معدة للتجارة.

٢٥
شراء العقار على نية التبيع منه في
المستقبل البعيد: لا يسقط الزكاة عنه.

ومنه شراء المخططات البعيدة عن البلد؛ انتظاراً
لوقت رغبة الناس فيها، وارتفاع سعرها، فهذه
النية المستقبلية في بيع الأرض موجهة لزكاتها،
ولا تأثير لتأجيل نية البيع، ما دامت الأرض
مرصدة للتجارة، والمقصود منها نماء المال.



من اشترى عقاراً بقصد السكني
أو التأجير، وفي نيته بيعه بعد ذلك
لانتهاج حاجته منه، أو لاستبداله
بغيره، أو لغير ذلك من الأسباب:

فلا زكاة عليه فيه؛ لعدم وجود نية التجارة
والتربيع بالبيع.

٢٦





٢٧ العقار الذي يشتريه صاحبه بنية حفظ

المال: لا زكاة فيه، إلا أن قصد الفرار من الزكاة؛
 لئن من تحايل بإسقاط واجب شرعي؛ لم يسقط
 عنه.

وذهب بعض الباحثين المعاصرين إلى وجوب الزكاة
 على من وضع ماله في العقار لحفظه، وقالوا: إن
 هذا ليس بأقل شأنًا ممن وضع النقد في الصرف
 لحفظه، بل إن النقد الذي بالصرف تنخفض
 قيمته مع مرور الوقت بالنضمام، والنقد الموضوع في
 الأرض تزداد قيمته في الغالب.



٢٨ العقار الذي يتريص به صاحبه ارتفاع
الاسعار: تجب الزكاة فيه كل سنة بحسب قيمته،
ولرقي سنين. وهذا يسمى اهل العلم «التاجر
التريص»، واصبح الاقوال فيه: ما ذهب اليه جمهور
العلماء من وجوب الزكاة عليه في كل عام.

٢٩ اذا اشترى عقاراً تجارياً ولم يقبضه حتى
حال الحول على المال الذي اشتراه
به: فتجب الزكاة فيه؛ لأن العقار تنقل ملكيته
للمشتري بمجرد العقد، والقبض مفرد عليه
بالنسبة له.

٣٠

إذا كان العقار رهوناً عيناً مؤجرة
- أرضاً زراعية، أو عمارة، أو فيلا، أو
استراحة، أو غير ذلك -

فإنها تجب الزكاة في أهرته، وتكون على المالك
الأصلي، وليس على الرهن.

٣١

من اشترى عقاراً ليحفظ به ماله
من الضياع، أو السرقة، أو خسارة
استهلاكه بكثرة النفقة، وربما
يستفيد من هذا العقار مستقبلاً
بزراعة، أو استراحة، أو سكن، أو
استثمار، أو إيجار، أو نحو ذلك؛

فهذا لا يقع عروض تجارة، ولا زكاة فيه.



الشركة، في ملكية العقار، يزكي كل واحد
منهم نصيبه اذا بلغ النصاب بمفرده، عند
جمهور العلماء.



وعند الشافعية: العبرة بالجموع، لا بنصاب كل
فرد، فإذا كانت قيمة العقار تبلغ النصاب: يجب
على كل واحد منهم الزكاة، ولو كان نصيبه لا
يبلغ النصاب، وبه أخذ مجمع الفقه الإسلامي،
ومال إليه الشيخ ابن عثيمين.





٣٣ يجب الزكاة في العقار اللّاسد الذي
يملكه بيعه ولو بمن زهيد، ويقوم
بحسب ما يساويه عند حلول الحول. فلا
فرق في وجوب الزكاة بين العقار الرائج، واللّاسد، ما
دامت له قيمة سوقية حقيقية، يملك أن يباع بها.

٣٤ إذا لّسد العقار بحيث أصبح صاحبه
يعرضه للبيع ولا يجد من يشتريه
منه، فمن العلماء من قال بزكاه إذا
باعه لسنة واحدة.



٣٥ الساهمات العقارية، تنزكي زكاة عروض التجارة؛ لأن هذه الشركات تشتري الأرض بقصد التجارة فيها، فيجب على الساهم في نهاية صوله أن يقوم أسهمه في هذه الشركة بما تساويه، ويخرج زكاتها، ربع العشر.

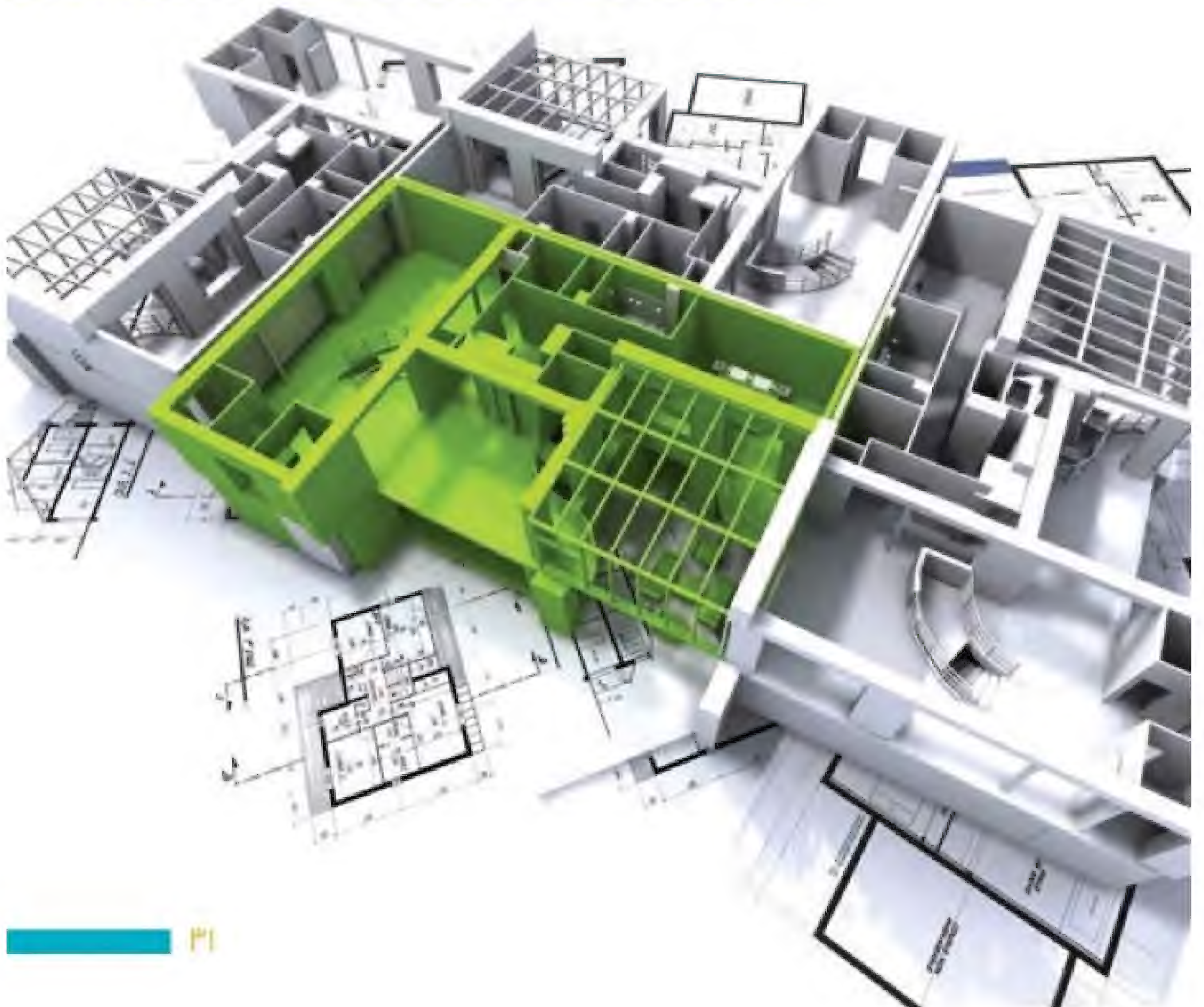
٣٦ العقارات المجهزة، التي منع صاحبها من التصرف فيها؛ لا زكاة فيها، وهي في حكم «مال الضمان»، وكذلك كل عقار حصل عليه مانع قهري، يمنع مالكه من التصرف فيه، كفصل له، أو وجود دعوى فيه.

إذا كانت شركات الأسهم العقارية لا
تتأخر ببيع الأراضي، وإنما تستري
العقارات لبثائها، واستغلال ما عليها
من مبانٍ بالتأجير:

٣٧



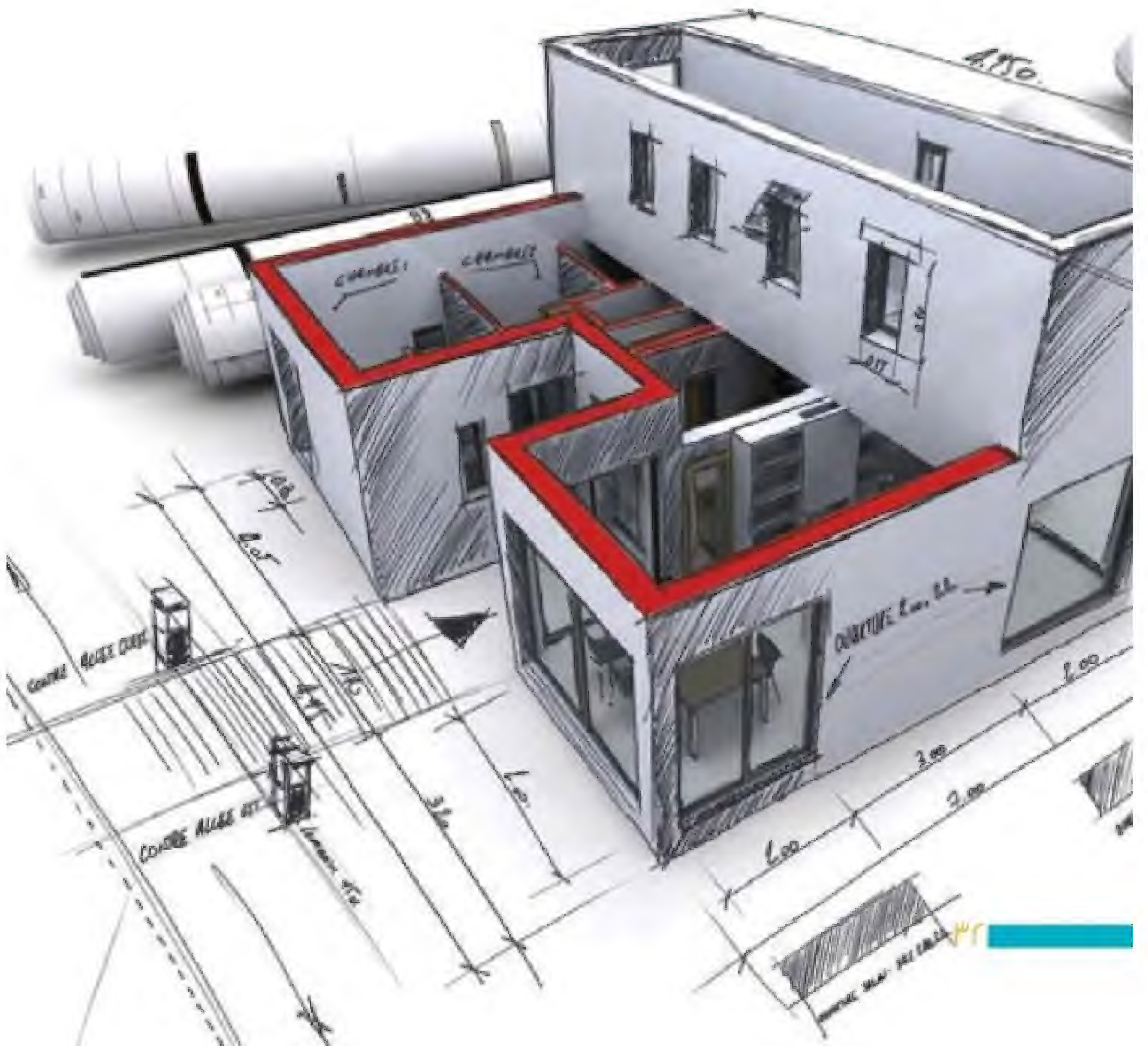
فلا زكاة في هذه الأراضي، وإنما يزكي نصيبه
من الأرباح، مع ما يقابل نصيبه من وعاء الزكاة
في أملاك الشركة.



المساهمات العقارية النعرة:

٣٨

لا زكاة فيها، وسواء كانت سبب النعرة راجعا الى
النصب والاهتيال من ادارة الشركة، او عوائق
في أنظمة الدولة، او بسبب وجود قصومات او
استحقاقات على ذلك العقار، او غير ذلك.





٣٩ إذا زال المانع القهري وفكَّ الحيز عن
العقار، وتمكّن مالكه من التصرف فيه؛
فإنه يستقبل في زكاته هولا من تاريخ
التملكين.

٤٠ من باع العقار بالاقساط الشهرية أو
مؤجلة؛ فإنه إذا حال الحول أصحى جميع
الأموال التي له في ذمم المشترين - حالة أو
مؤجلة - ويخرج زكاتها، ولا يجب عليه إخراج
زكاة المال الذي في ذمة المور، والمأطل.



El العقار الموقوف على جهاتٍ بـ عامة،
للفقراء، واليتامى، والساجد؛ لا زكاة في
عينه، ولا غلته، لانقضاء الملك.

Er العقار الموقوف على أناسٍ معينين؛
لا زكاة في عينه، وتجب الزكاة في غلته على
المتقربين منه، إذا بلغت حصة الواحد منهم نصيباً
بنفسه، أو بضمه إلى مال زكوي آخر، من ثقب، أو
غرض تجارة.

العقار الأدلح إلى الرقفت - وهو الرصى به -:

٤٣

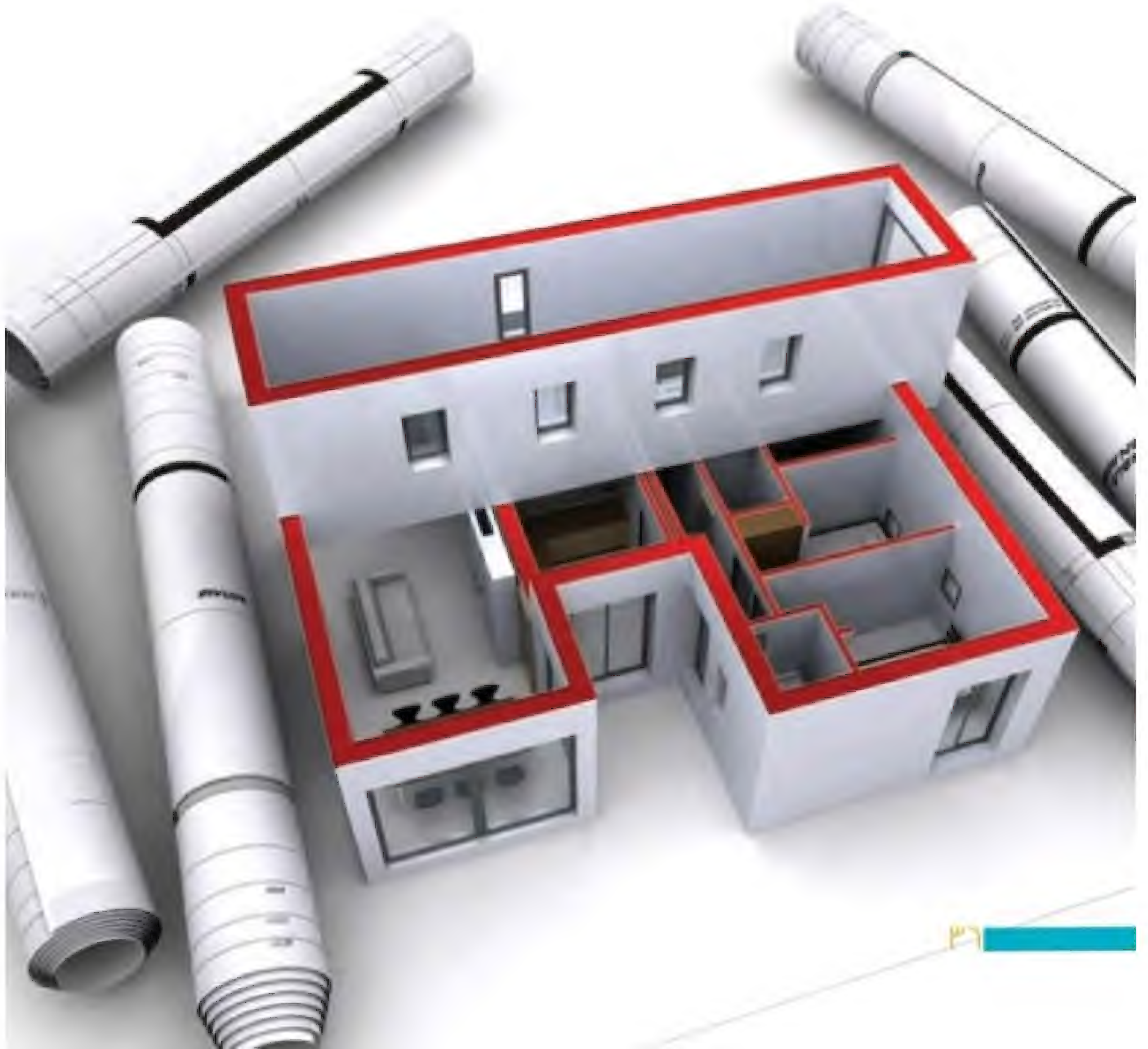
فيه الزكاة في حياة الرصى، ولا زكاة فيه ابتداءً
من تاريخ وفاة الرصى، إذا كان على جهة بر
عامة، أما إذا كان لمعين، فتجب في غلته الزكاة.



العقار المَعْدُ للتجارة، وقد اعاره مالكه
لن يَنْتَفِعَ به بالسُّكْنى -مثلاً-:

فإن هذه الإعارة لا تُسْقِطُ وجوب الزكاة، ولا تُفْتَسَبُ
من الزكاة.

٤٤





٤٥ مَنْ بَاعَ عَقَارًا مُقَدَّمًا لِلْبَيْعِ بِعَقَارٍ مُقَدَّمٍ
لِلْبَيْعِ، أَوْ بِغَرَضٍ تِجَارَةٍ؛ فَإِنَّهُ لَا يَسْتَأْنِفُ
حَوْلَ جَدِيدًا، بَلْ يَنْبِى عَلَى حَوْلِ الْعَقَارِ
الْأَوَّلِ.

٤٦ مَنْ وَرِثَ عَقَارًا، وَهُوَ يَعْلَمُ أَنَّ مَوْرَثَهُ
لَمْ يَزَلْهُ عِدَّةَ سَنِينَ، وَلَا يَعْلَمُ نِيَّتَهُ
فِيهِ، هَلْ كَانَتْ أَعَدَّهُ لِلتِّجَارَةِ، أَمْ لَا؛
فَلَيْسَ عَلَيْهِ زَكَاةُ لِهَذِهِ السَّنِينَ. أَمَّا بَعْدَ
وَفَاتِهِ؛ فَتَلْكَ وَارِثٌ يَزْكِي حَقَّهُ، إِذَا تَوَافَا
لِلتِّجَارَةِ، مِنْ تَارِيخِ النِّيَّةِ.



٤٧ «الاسم التجاري» للشركات العقارية:

بذلك زكاة المستغلات، فلا يلزم تقييم هذا الاسم
لك سنة وإخراج زكاته، وإنما الزكاة في الفلة التي
يقبضها بسبب استغلال هذا الاسم.

٤٨ يقوم العقار في نهاية الحول، بقيمته
في السوق، وقت حلول الحول، وقد
ينقص أو يزيد عن سعر الشراء.

حساب حول العقار لا يبدأ من وقت
الشراء، بل يكون حوله حول المال
الذي استراه به.

٤٩



مقدار الزكاة الواجبة في العقارات التجارية:
ربع العشر (٢,٥ ٪)، ويخرجها من النقود.

٥٠

هذا آخر ما تبشر جمعه في هذا المختصر، نسأل الله أن
يلفغنا به، وأن يلفغ به من يطالعُه؛ إنه سميعٌ قريبٌ.
وصلّى الله وسلّم على نبيّنا محمد، وعلى آله، وصحبه
أجمعين.

والحمد لله رب العالمين.

مختصر في زكاة العقار

يُراد بالعقار: ما يملكه الإنسان من الأراضي، والمنشآت التي عليها، كالبيوت، والعمائر، والدكاكين، والاستراحات، وغير ذلك .

ولما كان منه ما أُعِدَّ للقُنية، ومنه ما أُعِدَّ للإيجار، ومنه ما أُعِدَّ للتجارة، ومنه ما لا نية فيه لصاحبه، ومنه ما تغيرت فيه نية صاحبه، ومنه ما اشترى بالتقسيط، ومنه ما بيع بالتقسيط، إلى غير ذلك: احتاج الناس في أمر هذه الممتلكات إلى معرفة أحكام زكاتها، وما تجب فيه الزكاة، وما لا تجب فيه، وما لا تجب إلا في ريعه وغلته، إلى غير ذلك من الأحكام.

وفي هذه الرسالة بيان مختصر لعامة أحكام زكاة العقار، استخلصناها من كلام أهل العلم المحققين، معتمدين فيها على قرارات المجامع الفقهية، والهيئات الشرعية المعتبرة، التي لها عناية بالزكاة، واختيارات كبار المشايخ المعاصرين.

نسأل الله أن ينفع بها جامعها، وتاليتها.

ISBN: 9786038047774



9 786038 047774

امتياز التوزيع

العبيكان
Obekon

المملكة العربية السعودية

الرياض - المحمدية

هاتف: ٠١١٤٤٨٠٨٦٥٤

هاتف مجاني: ٩٢٠٠٢٠٢٠٧

ص.ب: ١٧٢٨٠٧ الرياض ١١٥٩٥

الناشر

مجموعة زاد
Zad Group
للنشر

المملكة العربية السعودية

الخبر - هاتف: ٨٦٥٥٣٥٥

جدة - هاتف: ٦٩٢٩٢٤٢

ص.ب: ١٢٦٣٧١ جدة ٢١٣٥٢

www.zadgroup.net

خصم خاص للتوزيع الخيري: ٠٥٠٤٤٤٦٤٣٢